



S.C. VEST PROIECT DESIGN S.R.L.
Activitatea principală : Activități de Arhitectură -7111

Strada DEPOZITELOR, Nr. 2B, Deva (HD), - Romania
Tel. 0254210927
E-mail: vest.proiect2016@yahoo.com

Proiect nr. 121/2022
ZONĂ REZIDENȚIALĂ
Documentație pentru obținerea
Avizului de Oportunitate

MEMORIU TEHNIC

1. Prezentarea investiției

Beneficiarul deține trei parcele de teren înscrise în CF nr. 66886, 66887, 66888, nr. cadastral 66886, 66887, 66888 intravilan cu categoria de folosință arabil.

Conform PUG al municipiului Deva, aprobat cu H.C.L. nr. 223/1999, prelungit valabilitatea prin H.C.L. nr. 438/2015, modificată cu H.C.L. nr. 111/2016, modificată cu H.C.L. nr. 490/2018, terenul este în intravilan.

Destinația aprobată conform PUG aprobat cu H.C.L. 223/1999: imobilul este situat în UTR 15, LMup15 subzona rezidențială cu clădiri de tip urban; unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim P-P+2 de înălțime, majoritar parter cu caracter urban.

Funcțiuni complementare admise zonei: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Aceste terenuri beneficiarul dorește să le comaseze și apoi să-l parceleze, să construiască locuințe individuale și să împrejmuiască parcelele de teren.

Conform Legii 50/1991 modificată, lucrările privind parcelarea în intravilanul localităților, sunt permise numai după aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal.

În vederea elaborării acestei documentații, a fost eliberat de către Primăria Municipiului Deva Certificatul de Urbanism nr. 314/22.06.2022.

Prin proiect se propune parcelarea terenului, construirea de locuințe individuale și împrejmuirea parcelelor.

Accesul se face pe latura de nord vest din str. prelungire Petru Rareș.

Asigurarea utilităților se va face astfel:

- Alimentarea cu apă se va face din rețeaua existentă a orașului, de pe str. prelungire Petru Rareș;
- Canalizarea menajeră va fi racordată la sistemul urban de canalizare existent în zonă;
- Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua de joasă tensiune existentă pe str. prelungire Petru Rareș.
- Agentul termic pentru încălzire și apă caldă menajeră va fi asigurat de o centrală termică pe gaz prevăzută în proiect, la fiecare construcție în parte.
- Gunoiul menajer va fi colectat în pubele și va fi preluat de societatea de salubritate cu care beneficiarii vor încheia contract.

Pe teren nu există construcții care să fie păstrate sau eventual demolate și nici rețele edilitare, care să necesite devieri.

2. Operațiuni propuse prin proiect

Zona în care se află terenul este în subzona rezidențială cu clădiri de tip urban, unde funcțiunea dominantă a zonei este locuirea compusă din locuințe individuale existente sau propuse, cu regim de înălțime P-P+2, majoritatea parter, cu caracter urban.

Funcțiuni complementare admise zonei: instituții și servicii publice, spații verzi amenajate, accese pietonale, carosabile, parcaje.

Prin proiect se propun următoarele:

- Parcelarea terenului în 12 parcele, dintre care una este pentru asigurarea accesului;
- Construirea a 11 locuințe cu regim de înălțime D+P+E;
- Realizarea branșamentelor la utilități;
- Împrejmuirea terenului pentru fiecare parcelă în parte.

Pentru edificarea construcției sunt necesare următoarele operațiuni:

- Avizarea proiectului în faza PUZ;
- Aprobarea PUZ;
- Eliberarea unui Certificat de Urbanism pentru proiectul în faza DTAC, pentru fiecare construcție în parte;
- Elaborarea proiectelor în faza DTAC;

- Obținerea Autorizației de Construire, pentru fiecare construcție în parte;
- Execuția lucrărilor de construcții și instalații;
- Recepția construcțiilor și punerea în funcțiune;
- Întăbularea construcțiilor.

3. Indicatori propusi

BILANT TERITORIAL Pe toată suprafața

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	1.320,00	19,82
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	1.006,93	15,13
3.	Zone verzi	-	-	3.871,79	58,15
4.	Cai de comunicatie rutiera	-	-	459,28	6,90
5.	Teren arabil	6.658,00	100,00	-	-
	Total	6.658,00	100,00	6.658,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 19,82%

CUT existent =0,00 propus =0,59

POT MAXIM = 35,00%

Lot 1

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	23,07
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	58,23	11,19
3.	Zone verzi	-	-	341,77	65,74
4.	Teren arabil	520,00	100,00	-	-
	Total	520,00	100,00	520,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 23,07 %

CUT existent =0,00 propus =0,69

Lot 2

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	25,31
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	73,11	15,42
3.	Zone verzi	-	-	289,89	59,27
4.	Teren arabil	474,00	100,00	-	-
	Total	474,00	100,00	474,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 25,31 %

CUT existent =0,00 propus =0,75

Lot 3

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	19,35
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	51,00	8,22
3.	Zone verzi	-	-	449,00	72,43
4.	Teren arabil	620,00	100,00	-	-
	Total	620,00	100,00	620,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 19,35 %
 CUT existent =0,00 propus =0,58

Lot 4

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	25,53
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	186,24	39,62
3.	Zone verzi	-	-	163,76	34,85
4.	Teren arabil	470,00	100,00	-	-
	Total	470,00	100,00	470,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 25,53 %
 CUT existent =0,00 propus =0,76

Lot 5

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	23,34
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	51,30	9,98
3.	Zone verzi	-	-	342,70	66,68
4.	Teren arabil	514,00	100,00	-	-
	Total	514,00	100,00	514,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 23,34 %
 CUT existent =0,00 propus =0,70

Lot 6

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	24,29
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	59,23	11,98
3.	Zone verzi	-	-	314,77	63,73
4.	Teren arabil	494,00	100,00	-	-
	Total	494,00	100,00	494,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 24,29 %
 CUT existent =0,00 propus =0,72

Lot 7

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	21,81
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	63,97	11,63
3.	Zone verzi	-	-	366,03	66,56
4.	Teren arabil	550,00	100,00	-	-
	Total	550,00	100,00	550,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 21,81 %
 CUT existent =0,00 propus =0,65

Lot 8

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	20,00
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	58,42	9,73
3.	Zone verzi	-	-	421,58	70,27
4.	Teren arabil	600,00	100,00	-	-
	Total	600,00	100,00	600,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 20,00 %
 CUT existent =0,00 propus =0,60

Lot 9

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	23,30
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	72,24	14,02
3.	Zone verzi	-	-	322,26	62,68
4.	Teren arabil	515,00	100,00	-	-
	Total	515,00	100,00	515,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 23,30 %
 CUT existent =0,00 propus =0,69

Lot 10

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	23,34
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	65,78	12,81
3.	Zone verzi	-	-	328,22	63,85
4.	Teren arabil	514,00	100,00	-	-
	Total	514,00	100,00	514,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 23,34 %
 CUT existent =0,00 propus =0,70

Lot 11

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Constructii	-	-	120,00	23,39
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	62,91	12,26
3.	Zone verzi	-	-	330,09	64,35

4.	Teren arabil	513,00	100,00	-	-
	Total	513,00	100,00	513,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 23,39 %
 CUT existent =0,00 propus =0,70

Lot 12 - drum

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Existent		Propus	
		Suprafata	%	Suprafata	%
1.	Cai de comunicatie rutiera	-	-	459,28	52,54
2.	Alei carosabile, pietonale	-	-	204,50	23,39
3.	Zone verzi	-	-	210,22	24,05
4.	Teren arabil	874,00	100,00	-	-
	Total	874,00	100,00	874,00	100,00

POT existent =0,00% propus= 52,54 %
 CUT existent =0,00 propus =0,52

4. Modul de integrare în zonă

Zona în care se vor realiza construcțiile are caracter urban, cu construcții cu regim de înălțime P-P+E și cu o arhitectură specifică.

Prin proiect se propune parcelarea terenului, construcția a 11 locuințe cu regim de înălțime D+P+E, racordarea la utilități și împrejmuirea parcelelor de teren. În aceste condiții, clădirile propuse se vor integra atât în peisajul urban, cât și în arhitectura zonei.

5. Consecințe economice și sociale

În ultimii ani s-a constatat un interes sporit pentru construcția de locuințe individuale. Prin realizarea acestor construcții, zona se dezvoltă atât socio-economic, cât și urbanistic, prin punerea în valoare a unui teren care are asigurat accesul și dispune de utilități.

6. Categorii de costuri ce cad în sarcina administrației locale

Toate costurile necesare realizării investiției cad în sarcina investitorului, nefiind necesare investiții din partea administrației locale.

Coordonator RUR,
 Arh. Armășescu Dumitru